

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schönau am Königssee Gemütliche 2ZKB mitten in Berg- und Naturwelt; möbliert; für 2 Jahre befristet



Objekt-Nr. OM-454731

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:
Fr. Hack

83471 Schönau am Königssee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	49,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	135 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.010 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für Schnell-Leser kurz vorab: Die Wohnung ist möbliert und aufgrund von umfassenden energetischen Sanierungs- und Dachgeschoßarbeiten wird die Vermietung befristet bis zum 30. April 2028!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo alpine Gemütlichkeit auf eine atemberaubende Naturkulisse trifft. Diese liebevoll eingerichtete, 49 m² große 2-Zimmer-Wohnung im malerischen Schönau bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort im Herzen der Berchtesgadener Alpen. Ideal für Singles oder Paare, die das Besondere suchen und die Nähe zur Natur schätzen.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit hellen Holzböden und praktischen Stauschränken, die für Ordnung sorgen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lädt eine sehr gemütliche Eckbank mit echtem bayerischem Charakter zum Verweilen ein. Die soliden bayerischen Möbel verleihen dem Raum eine warme, rustikale Atmosphäre.

Die kompakte Küchenzeile ist funktional ausgestattet und verfügt über ein Kochfeld, einen Backofen und einen Kühlschrank. Wer es moderner mag, hat die Möglichkeit, die Fronten der Küchenmöbel nach eigenem Geschmack anzuschleifen und zu streichen. Zudem bietet der Raum ausreichend Platz, um komfortabel einen großen, eigenen Kühlschrank aufzustellen.

Das Schlafzimmer unter der gemütlichen Dachschräge verspricht erholsame Nächte. Die beiden Betten können flexibel auch als Doppelbett zusammengestellt werden. Neuwertige Matratzen, Kissen und Bettdecken sorgen für optimalen Schlafkomfort.

Das helle Badezimmer mit Dachfenster ist derzeit mit charmanten Fliesen im Retro-Look ausgestattet. In der Badewanne wird in Kürze die Armatur erneuert und mit einer praktischen Duschstange versehen, um Ihnen bequemes Duschen zu ermöglichen. Wer dem Bad eine persönliche Note verleihen möchte, kann die Fliesen nach intensiver Reinigung und Grundierung gerne mit 2K-Fliesenlack in einer neutralen Wunschfarbe streichen.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der traumhafte, sehr lange und überdachte Balkon. Hier können Sie bei jedem Wetter gemütlich draußen sitzen und den einzigartigen Bergblick genießen. Die ruhige Nachbarschaft, geprägt von traditionellen alpenländischen Häusern und gepflegten Gärten, unterstreicht die idyllische Wohnatmosphäre.

Im Wasch- und Trockenkeller steht eine Bosch-Waschmaschine, die nur von dieser Wohnung und von Ihnen genutzt werden kann.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und stellen Sie sich uns gerne persönlich vor. Anschließend werden wir Ihnen zur Verdeutlichung auch noch ein Video zusenden. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu zeigen!

Gesamtmiete: 830 € monatlich

(670 € Kaltmiete möbliert + 25 € Stellplatz + 135 € Nebenkosten).

NACH positiver Besichtigung benötigen wir von Ihnen bitte:

- Mieterselbstauskunft
- Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate oder bei Selbstständigen: aktuelle Steuerbescheide
- Schufa-Auskunft
- Kopie des Personalausweises oder Reisepasses
- Arbeitsvertrag oder Arbeitgeberbescheinigung als zusätzlicher Nachweis für ein stabiles Arbeitsverhältnis

Ausstattung

Das Haus ist aus dem Jahre 1984 - die Dachgeschoßwohnung wurde 1993 liebevoll ausgebaut und ist seitdem ständig sehr gut renoviert worden. Sie übernehmen die Wohnung im renovierten Zustand.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

KEINE Kontaktaufnahme von Maklern erwünscht!

Lage

Leben, wo andere Urlaub machen: Die Lage in Schönau am Königssee könnte nicht besser sein: Sie wohnen ruhig und dennoch zentral in einer der schönsten Regionen Deutschlands. Der weltberühmte Königssee mit seinem glasklaren Wasser und den steil abfallenden Felswänden des Watzmann-Massivs liegt praktisch vor Ihrer Haustür.

Für Naturliebhaber und Aktivurlauber bietet die Umgebung unzählige Möglichkeiten. Ob Wanderungen zum malerischen Naturpool am Königssee, Erkundungen im Nationalpark Berchtesgaden, ein Besuch im Haus der Berge oder winterliche Freuden am Jenner – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu weiteren Sehenswürdigkeiten wie dem Kehlsteinhaus oder der Watzmann Therme runden das perfekte Wohnpaket ab.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Besonders praktisch ist das Restaurant "Hotel und Restaurant Brunneck", das in nur 1 Minute zu Fuß erreichbar ist. Für Kaffeeliebhaber bietet das Alpencafé, 4 Gehminuten entfernt, ideale Möglichkeiten für einen gemütlichen Nachmittag.

Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zur Schön Klinik Berchtesgadener Land, 5 Gehminuten entfernt, bestens gewährleistet. Außerdem gibt es die Grünstein-Apotheke in derselben Entfernung sowie den Physiotherapeuten "physioaktiv" in nur 2 Gehminuten.

Für den täglichen Einkauf liegt der Supermarkt "Schönauer Lad'l Zentsch" nur 4 Gehminuten entfernt. Für weitere Besorgungen sind die Deutsche Post und die Volksbank Raiffeisenbank jeweils in 10 Gehminuten erreichbar. Rewe und DM-Drogeriemarkt sind 8 Autominuten entfernt; Aldi und weitere 12 Autominuten.

Kultur und andere Angebote können Sie in Berchtesgaden, Bad Reichenhall oder Salzburg erleben. In nur 5-7 Minuten erreichen Sie die Haltestelle, wo Sie der Bus in 18 Minuten nach Berchtesgaden, in 50 Minuten nach Bad Reichenhall oder in 1 Stunde nach Salzburg bringt (mit dem Auto in circa der Hälfte der Zeit).

Dieser Standort bietet eine gute Balance zwischen Ruhe und praktischer Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kochnische mit Sitzecke



Sitzecke

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Sitzecke



Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkonblick

Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 3

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Grundrisse

